

楼市不“退烧” 还有哪些招

“限购”“限贷”非长策 “对症下药”才治本

本报记者 邱海峰

又到“金九银十”期，房价走势怎么样？9月19日，国家统计局发布的70个大中城市住宅销售价格统计数据，8月份，房价环比、同比上涨城市个数都有所增加，一、二、三线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比涨幅均比上月有所扩大，同比涨幅也在扩大。对此，专家指出，针对当前部分城市房价过快上涨的局面，一些城市开始重启“限购”措施，这起到了一定的缓解作用，但并不能从根本上化解楼市“高烧不退”的“症结”，还需有的放矢采取有效应对措施，让楼市走上健康发展的轨道。

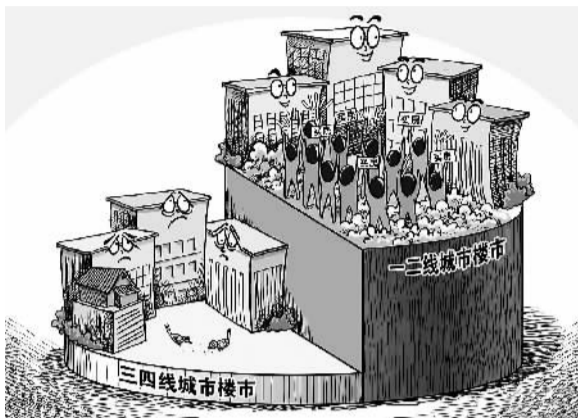
8月房价涨幅扩大

8月份，中国房地产市场一改前几个月房价涨势放缓的局面，一、二、三线城市房价涨幅全面扩大。根据统计局数据，8月份新建商品住宅价格环比上涨的64个城市中，比上月涨幅扩大的城市有31个，涨幅在1%以上的城市有25个，最高涨幅为5.6%。二手住宅价格环比上涨的57个城市中，比上月涨幅扩大的城市有30个，涨幅在1%以上的城市有18个，最高涨幅为4.5%。

浙报传媒地产研究院院长丁建刚指出，从最新的数据来看，房价上涨面大幅扩大，已经由一线城市和部分二线城市扩大到了绝大部分二线城市甚至是大部分三线城市。

“受经济下行压力的影响，社会资本愿意投资的领域有所减少，不少企业及居民选择将大量资金投入相对安全的房地产市场，这显著推动了房价上涨。同时，居民对房价上涨预期的提升进一步促使更多资金进入楼市。此外，投机性‘炒房’、地价的大幅上涨及人口大规模向热点城市集聚都不同程度地推升了房价。”中国人民大学财政金融学院副院长赵锡军在接受本报记者采访时说。

对于当前的房价，不少居民表示超出了其可承受范围。央行近日发布的三季度调查报告显示，53.7%的居民认为目前房价高，难以接受，较上季提高0.3个百分点，3.4%的居民认为令人满意；对下季房价，23.1%的居民预期上涨，52.2%的居民预期基本不变。



翟桂溪作（新华社发）

“限购”“限贷”政策频出

应该看到，房价过快上涨对经济社会有着显著的负面影响。中国银行国际金融研究所高级研究员李佩珈认为，房地产价格过高不仅加大资产价格泡沫破灭风险，也促使资金过度流入房地产业，进一步恶化实体经济投资不振的状况。

为了遏制房价的非理性上涨，不少城市选择了重启“限购”“限贷”政策。有关统计显示，近两个月的时间里，有6个城市出台了相关的“限购”“限贷”政策，这6个城市均为近期房价上涨较快的二线城市，包括合肥、苏州、南京、武汉、厦门及杭州。

在具体的调控措施方面，各个城市的思路有所差异。交通银行金融研究中心高级研究员夏丹指出，目前，苏州、厦门和杭州3个热点二线城市选择了重启“限购”措施，合肥、南京、武汉等多个城市则以提高按揭贷款首付比例为主要手段升级了“限贷”政策。

“作为政府一项基本的调控性政策措施，‘限购’能够在一定程度上缓解房价过快上涨的局面，政策的收紧能减少房地产市场资金的流入。未来，如果房价

继续大幅上涨并对地方经济发展带来显著压力，不排除更多城市选择收紧调控政策的可能。”赵锡军说。

两大难题亟待解决

仅靠“限购”“限贷”是否真的就可以完全解决楼市“高烧不退”的难题？赵锡军指出，“限购”应被看作是一个临时性的应对措施，为楼市“退烧”不能长期依赖这一点，否则只能起到“治标不治本”的效果。当前，由于投资渠道狭窄，社会资源大量进入房地产市场以及人地关系紧张的问题应该引起更多的重视。

8月份，人民币贷款增加9487亿元，其中，中长期贷款就增加了5286亿元，占比达到55.72%，这也意味着大量的新增贷款进入了房地产市场。中原地产首席分析师张大伟表示，信贷不能只投入到房地产市场，要有政策约束；房地产去库存不能只去一、二线城市，银行对三、四线城市应考虑增加利率优惠。

关于人地关系紧张这一难题，专家指出，一方面是一、二线城市人口大量涌入带来的土地供不应求，另一方面是三、四线城市土地富裕却吸引不来居民购房。对此，国家已经在加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革，并采取了允许商业用房按规定改建为租赁住房等措施，后期还要强化政策落实。同时，三、四线城市自身也要配合这些政策，进一步推动配套产业发展，提高城市对居民的吸引力。

此外，中国发展研究基金会副理事长刘世锦表示，多年以来，很多城市政府采取的是“挤牙膏式”的供地方式，使土地供应价格最大化。针对这一问题，要推动供地制度与城市需求平衡，如针对特大型城市房价上涨，就可以适当增加供地。



● 中国为世界贡献发展思路

如今，中国不仅给其他南南合作的国家带来了经验与资金，更重要的是提供了窗口机遇期，很多国家都将受益于中国庞大的产业规模。但追根到底，中国的贡献最重要的是发展经济的具体思路及转型思路。如果发展中国家能从这个思路中找到结合当地优势的契合点，那么大家就有机会像中国一样取得20至30年的高速增长，从低收入国家进入中等收入甚至高收入国家的行列。

——北京大学国家发展研究院名誉院长林毅夫说

● 产权保护有助稳定预期

没有一套完善的产权保护制度，一整套更加成熟、更加定型的制度也难以建立。理论和实践一再表明，只有对产权予以严格保护，才能稳定人们的社会预期（包括投资预期），才能规范并保障各种主体的行为（包括经营行为），维护正常的社会秩序（包括经济秩序）。

——国家发改委宏观经济研究院研究员常修泽说

● 国企改革要踏准节奏

国企改革要与中国推进全面改革的节奏配套起来。国企改革一旦盲目抢跑容易出现失误，而滞后则会影响其他改革。因此，国企改革不是对所有企业实施一刀切的政策，而要积极发展、有序实施、稳妥推进。可以说，有序并非不积极，积极也不能无序。

——国家行政学院研究员张春晓指出

● “去旧”“育新”要同时进行

去产能、去库存和培育新动能、新供给是同向并行的两条河流。不是说老化的产能企业关闭停产就是供给侧改革，而是要真正让落后的生产要素比如土地、劳动、资本、技术转移到新领域中。例如，在乔布斯创造苹果手机之前，世界对它的需求是零。因此，新供给、新动能的增加和老供给退出必须是同时的。

——万博经济研究院院长滕泰说（吴博宇辑）

跨境资金流出压力缓解

本报北京9月19日电（记者许志峰）国家外汇管理局19日公布的统计数据显示，8月，银行结汇8355亿元人民币（等值1257亿美元），售汇8988亿元人民币（等值1352亿美元），结售汇逆差634亿元人民币（等值95亿美元）。

国家外汇管理局新闻发言人表示，8月份我国跨境资金流出压力有所缓解。一是银行结售汇逆差收窄。2016年8月，银行结售汇逆差95亿美元，环比下降70%，为2015年7月以来月度最低值。二是非银行部门涉外收付款逆差下降。8月份，非银行部门涉外收付款逆差80亿美元，环比下降75%。其中：外汇收付差额由7月份逆差13亿美元转为顺差197亿美元；人民币收付逆差277亿美元，环比下降10%。

数据显示，1—8月，银行累计结汇63260亿元人民币（等值9636亿美元），累计售汇77356亿元人民币（等值11787亿美元），累计结售汇逆差14097亿元人民币（等值2150亿美元）。其中，银行代客累计结汇57625亿元人民币，累计售汇71519亿元人民币，累计结售汇逆差13894亿元人民币；银行自身累计结汇5635亿元人民币，累计售汇5838亿元人民币，累计结售汇逆差202亿元人民币。同期，银行代客累计远期结汇签约3036亿元人民币，累计远期售汇签约6115亿元人民币，累计远期净售汇3079亿元人民币。

这位发言人说，推动外汇供求趋向平衡的因素继续发挥积极作用。一是市场主体结汇意愿趋稳，售汇比例进一步降低。8月份，银行客户卖出外汇金额与涉外外汇收入之比为59.2%，较7月份提高0.9个百分点；银行客户买入外汇金额与涉外外汇支出之比为67.4%，较7月份下降1.3个百分点。二是部分渠道的跨境外汇融资继续回升。8月末，企业海外代付、远期信用证等进口跨境外汇融资余额较7月末增加79亿美元，已连续6个月增长；8月份，企业跨境外汇贷款资金净流入61亿美元，较5—7月份均净流入7亿美元的规模明显增加。三是投资收益等季节性购汇需求回落。从历史情况看，6、7月份是外资企业利润汇出、境外上市公司分红派息的高峰，随后将有所下降。8月份，投资收益购汇环比下降31%。此外，8月份仍是境内居民境外旅游、留学购汇较多的时期，但当月旅行项下购汇环比下降3%，同比下降16%，说明前期个人购汇需求得到较大释放，也显示当前个人购汇仍较理性。总体看，当前我国经济运行基本平稳，人民币对美元汇率呈现双向浮动，市场情绪较为稳定，有助于外汇供求进一步趋向平衡。

青岛机场启用“国际中转厅”



9月19日，经过为期一年的精心筹备，青岛机场“国际中转厅”正式启用。“国际中转厅”可使旅客在机场中转的距离和流程大幅简化，从而提升城市国际化品质。

解家摄（人民视觉）



额济纳绿洲焕发生机

自2000年开始，国务院决定对“中国第二大内陆河”黑河水量统一调度，向额济纳绿洲和居延海集中输水，使干旱多年的额济纳绿洲得到有效灌溉，地下水明显回升，部分濒临死亡的胡杨以及消失多年的甘草和芦苇等植物又开始复苏。图为额济纳绿洲的胡杨林。

新华社记者 邓华摄

发改委调研报告显示：

“走出去”助河北钢铁业优化结构

本报北京9月19日电（记者王俊岭）河北省拱卫京津，是中国重要的工业、能源、原材料基地和粮食产区，在经济社会发展全局中占有重要地位。今天，国家发改委公布了对河北相关地方和企业的调研报告。

报告指出，目前不少当地企业已经意识到，产能过剩的硬约束下将产生一批真正具有全球竞争力的优质产能。而带头压减产能、提升标准的企业往往是积极谋划“走出去”的企业。这些企业在倒逼机制作用下提升了技术水平和产能竞争力，扩展了战略视野，获得了新的市场空间和发展愿景。

例如，河钢唐钢通过控股德高公司，拥有了全球布局的营销网络；目前正在推进的并购塞尔维亚梅代雷沃钢厂项目，将有望实现河钢集团向欧洲等发达地区深度布局的目标。

再例如，津西钢铁企业今年以来利税实现9亿元，主要得益于其产品结构优势。其在引入全球最大钢铁生产商安塞乐·塔米尔为第二大股东过程中，也引进了先进的管理理念和技术，增强了参与国际竞争的综合实力。同时，依托海外上市融资平台优势，该企业通过国际投资银行在全球成功发售8.5亿美元企业债券，为在严峻的钢铁市场形

势下实施转型升级项目提供了资金保障。

报告显示，河北省虽然当前工业经济下行压力依然较大，但供给侧结构性改革各项政策措施效应已经初步显现，经济运行中存在一定的积极因素，企业实力也在积蓄，传统优势仍有作为。报告建议，河北应进一步加强定向精准调控，通过加大政策力度扩大需求维系企业基本生存空间，通过加强政府治理和政策引导完善公平竞争市场环境，通过稳妥推进国际产能合作和吸引境外企业来华投资创业激发企业创新发展活力，加快形成经济增长新动力。

发改委相关人士表示，外商投资是中国开放型经济的重要组成部分，在经济结构调整中发挥着重要作用。随着我国经济结构进一步转型升级，吸引和利用外商投资宜由“筑巢引凤”变成“龙凤配”，转向优中选优、强强联合、优势互补。在“一带一路”战略深入实施进程中，京津冀、长三角、珠三角已经成为境外资本、技术、管理服务国际化质素密集聚集的核心地域。未来，可结合新的发展趋势和区位优势进一步放宽外商投资准入的领域，简化外商投资企业设立程序，必要时可给予一定的政策配套支持，切实提高利用外资水平。

吉林大米组建产业联盟“出海”

据新华社长春9月19日电（记者郭翔）由33家成员单位组成的吉林大米产业联盟19日正式成立。该联盟企业将在统一大米加工标准的基础上，共同使用“吉林大米”品牌标识，以品牌化、优质化促进吉林省大米产业提质增效。

吉林省光热、水源、土壤条件适宜优质水稻生长，但长期以来，大米加工企业“小散乱”现象突出，省内900多个大米品牌“混战”，资源和品质优势没

能转化为效益。

今年初，吉林省提出“吉林大米”品牌建设“五个一工程”：即打造一个公共品牌“吉林大米”；打造一个产业联盟，省内大联盟带动区域小联盟；构建一个网络平台；建立一个完整的质量标准体系，提供标准质量保障；建设一个销售渠道，直营店加商超专柜销售模式。组建吉林大米产业联盟是“五个一工程”的

核心。“联盟内的大米生产企业均是区域内实力较强、规模较大、产品有一定知名度的优秀企业，将统一使用‘吉林大米’LOGO文字及标识。”吉林省粮食行业协会会长李福升说，企业品牌成为“吉林大米”的子品牌，并通过市场的优胜劣汰，最终确定出能够代表吉林大米高端品牌定位的3至5个大米子品牌。

吉林大米产业联盟同时发布吉林稻花香优质大米、吉林秋田小町优质大米、吉林圆粒香优质大米、吉林长粒香优质大米等4个大米品种的企业加工标准。